



Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI
Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM)
Email: studiopennacchi@gmail.com



TRIBUNALE DI VELLETRI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



OMISSIS

c/



OMISSIS



SECONDO SUPPLEMENTO DI PERIZIA



R.G. 400/22



C.T.U. Ing. VINCENZO PENNACCHI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pennacchi Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 400/2022
del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Stato di occupazione	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Quesiti udienza 21/02/25	9
Controdeduzioni	9
Osservazioni e risposte	11
Stima / Formazione lotti	14
Conclusioni.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 400/2022 del R.G.E.....	19
Lotto Unico	19

In data 16/02/2023, il sottoscritto Ing. Pennacchi Vincenzo, con studio in Via Ettore Novelli, 28 - 00049 - Velletri (RM), email studiopennacchi@gmail.com, PEC v.pennacchi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 36 535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Lotto di terreno con superficie pari a mq 15.120,00 sul quale insiste un manufatto completo solo nella struttura portante in c.a. al piano seminterrato con superficie pari a mq 1.222,89, sito a Grottaferrata (RM) in SP 215 s.n.c.

DESCRIZIONE

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 2 accessi), presso il Comune di Grottaferrata (n.2 accessi), presso il Catasto (n. 1 accesso), il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che il Lotto di terreno pignorato è di proprietà dell'esecutata ***OMISSIS***, e consiste in:

- Piena proprietà di un Lotto di terreno con superficie pari a mq 15.120,00 sul quale insiste un manufatto completo solo nella struttura portante in c.a. al piano seminterrato con superficie pari a mq 1.222,89, sito a Grottaferrata (RM) in SP 215 s.n.c. censito al C.T. del suddetto comune al foglio 18 p.lle 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1894, 1895 e 1992

A seguito di un nuovo sopralluogo effettuato in data 11/10/24 (come verbale di sopralluogo allegato) si è potuto appurare che sul lotto insiste la fondazione e tutto il piano seminterrato di un edificio per il quale è stata fatta domanda per permesso di costruire al Comune di Grottaferrata (Pratica Edilizia 147/2007) e rilasciato Permesso di Costruire n. 156 del 21/11/2008.

Alla data del sopralluogo, nel lotto non sono presenti colture ma solo alcune alberature spontanee

La vendita del bene è soggetta ad IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Lotto di terreno con superficie pari a mq 15.120,00 sul quale insiste un manufatto completo solo nella struttura portante in c.a. con superficie pari a mq 1.222,89, sito a Grottaferrata (RM) in SP 215 s.n.c., **censito al N.C.T. del suddetto comune al foglio 18 p.lle 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1894, 1895 e 1992**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***OMISSIS***

CONFINI

Il Lotto oggetto della presente procedura confina con:

- A Nord distacco su SP 215;
- Ad Est distacco su altre proprietà non conosciute ed identificate catastalmente al N.C.T. al f.18 p.lle 856, 857, 1035 e distacco su strada privata;
- A Sud distacco su altre proprietà non conosciute ed identificate catastalmente al N.C.T. al f.18 p.lle 2266, 2267 e 2268;
- Ad Ovest distacco su altra proprietà non conosciuta ed identificata catastalmente al N.C.T. al f.18 p.la 2266.

CONSISTENZA

Struttura in Cemento:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Struttura Cemento Armato	1.222,89 mq	1.222,89 mq	1,00	1.222,89 mq	3,58 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1.222,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00%		
Superficie convenzionale complessiva:				1.222,89 mq		

Terreno:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	15.120,00 mq	15.120,00 mq	1,00	15.120,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				15.120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				15.120,00 mq		

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 25/05/1998	***OMISSIS***; ***OMISSIS***	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 79 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 97 96
Dal 25/05/1998 al 29/09/2008	***OMISSIS***; ***OMISSIS***; ***OMISSIS***	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 1887 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 64 54 Reddito dominicale € 183,33 Reddito agrario € 51,66
Dal 29/09/2008 al 30/03/2023	***OMISSIS***	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 1887 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 64 54 Reddito dominicale € 183,33 Reddito agrario € 51,66

Le Cronistoria Catastale delle altre particelle si trova nell' ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Fog	Part	Sub	Porz	Z. Cens	Qualità	Class e	Superfici e ha are ca	Redd. dominical e	Redd. agrario	Graff
18	188 7				Vigneto	2	00 64 54 mq	183,33 €	51,66 €	
18	188 8				Vigneto	2	00 13 80 mq	39,2 €	11,05 €	
18	188 9				Vigneto	2	00 04 87 mq	13,83 €	3,9 €	
18	189 0				Vigneto	2	00 10 77 mq	30,59 €	8,62 €	
18	189 1				Vigneto	2	00 18 05 mq	51,27 €	14,45 €	

18	189	AA	Seminativ o	1	00 15 81 mq	14,29 €	7,35 €
18	189	AB	Vigneto	2	00 06 79 mq	19,29 €	5,44 €
18	189		Vigneto	2	00 03 83 mq	10,88 €	3,07 €
18	1895		Seminativo	1	00 09 46 mq	8,55 €	4,4 €
18	1992	AA	Seminativo	1	00 01 93 mq	1,74 €	0,9 €
18	1992	AB	Vigneto	2	00 01 36 mq	3,86 €	1,09 €

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto non è presente in catasto la planimetria d'inserimento in mappa della struttura interrata in corso di costruzione.

PRECISAZIONI

La documentazione in atti risulta essere completa.
Sono stati acquisiti:

- in catasto: la stralcio catastale e le visure catastali (Allegato 2 - Documentazione Catastale).
- al Comune di Grottaferrata (RM): la documentazione inerente la pratica edilizia per la realizzazione del manufatto interrato esistente sul lotto oggetto della presente (Allegato 3 - Documentazione Comunale).

PATTI

Il lotto di terreno non risulta occupato.

STATO CONSERVATIVO

Sui terreni insiste la fondazione e tutto il piano seminterrato completo nelle opere strutturali di un edificio per il quale è stato rilasciato permesso di costruire dal Comune di Grottaferrata n. 156 del 21/11/2008.

La struttura si presenta in un buon stato conservativo nonostante sia esposta alle intemperie ed è completa solo delle parti strutturali al piano seminterrato consistenti in pilastri, pareti, travi e solaio di calpestio del piano terra in predalles, allo stato grezzo.

Alla data del sopralluogo, nel lotto non sono presenti colture ma solo alcune alberature spontanee.

Non si segnala la presenza di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù, censo, livello e usi civici. E' presente una condotta di scarico pubblica, realizzata tra il primo ed il secondo sopralluogo. Questa attraversa il lotto in oggetto dalla SP 215 verso la parte a valle ed è visibile solo per un pozzetto esterno. La realizzazione di questa condotta è stata autorizzata dalla Società pignorata, come affermato verbalmente dal tecnico presente in sede di sopralluogo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero ed incompleto delle finiture.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. del Comune di Grottaferrata (RM) il terreno oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA F1 - Verde Pubblico" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione:

"Per verde pubblico si intendono i parchi, i giardini, i boschi, le alberature o spazi verdi che costituiscono ambienti definiti di uso pubblico e devono essere considerati elementi di bellezza del paesaggio e come tali non possono essere alterati, modificati, distrutti o alterati. In questa zona è vietata qualsiasi costruzione salvo piccoli edifici precari di pubblica utilità (Chioschi - Bar)."

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A30 Foglio 388: "Paesaggio degli insediamenti urbani", "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione", "Paesaggio Naturale", "Paesaggio Agrario di rilevante valore", "Paesaggio Naturale di continuità" e "Fascia di rispetto delle coste marine e dei corsi d'acqua";
- TAV B30 Foglio 388: "Rispetto linee archeologiche", "Rispetto punti archeologici", "Fascia di rispetto (Valle Molare)", "Aree archeologiche", "Beni d'insieme" e "Boschi RM".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La _____ ha presentato una Pratica Edilizia (147/2007) ed ha ricevuto il permesso di costruire n.156 del 21/11/2008 per la realizzazione di una residenza Turistico Alberghiera a condizione del rispetto di un atto d'obbligo (rep. 58906/22044) mediante il quale la ***OMISSIS*** si impegna con il Comune di Grottaferrata a rispettare determinate condizioni.

Il Permesso di Costruire è decaduto ed anche la variante urbanistica al PRG che prevedeva di trasformare la zona "F1 - Verde Pubblico" in "Zona Turistico-Alberghiero-Commerciale".

Al Comune di Grottaferrata sono stati acquisiti:

- Elaborato Grafico e Relazione Tecnica per progetto di variante relativo al permesso di costruire n.156 del 21/11/2008;
 - Elaborato Strutturale redatto dal ***OMISSIS*** depositato al n.22 di registro in data 09/11/09.
- Tutti gli altri documenti elencati in precedenza risultano allo stato attuale superati, in quanto come verrà relazionato successivamente è possibile ultimare le finiture del solo piano interrato.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

QUESITI UDIENZA 21/02/25

Nell'udienza del 21 febbraio 2025 il G.E. ***OMISSIS*** ha assegnato allo scrivente ulteriori quesiti.

I quesiti n. 1, 2 e 3 sono stati richiesti dalla parte procedente mentre i quesiti n. 4 e 5 dalla parte resistente:

- 1. I confini indicati nella perizia depositata sono diversi da quelli individuati nella perizia integrativa inviata via PEC in data 6.11.2024. In particolare, la perizia depositata riporta quale confine Via Tuscolana, diversamente la perizia notificata via PEC riportava come confine Via Anagnina.*
- 2. L'articolo 173 bis, comma 7, disp. att. c.p.c. prevede che: "in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".*
- 3. Da ultimo, è necessario che il CTU fornisca ulteriori precisazioni in tema di "Regolarità edilizia" ed in particolare nella parte in cui viene richiamata la "Pratica Edilizia presso il Comune di Grottaferrata" (cfr. p. 9 perizia integrativa) ai fini di rendere la struttura legittima.*
- 4. Individuare con maggior precisione il valore del costo medio della costruzione realizzata.*
- 5. Chiarimenti riguardo al Valore attribuito alla struttura esistente.*
- 6. Inoltre il Giudice nel Verbale di Udienza del 21 febbraio u.s. assegnava l'ulteriore compito di depositare gli atti di provenienza mancanti come evidenziato dalla dalla relazione preliminare del custode.*

CONTRODEDUZIONI

Facendo seguito al Supplemento di incarico ricevuto lo scrivente procedeva innanzitutto a fissare un appuntamento con il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaferrata in quanto fino ad ora i contatti avuti con i funzionari tecnici avevano effettivamente lasciato delle lacune interpretative. Successivamente nell'incontro avuto con il Dirigente ***OMISSIS*** ed alla successiva ulteriore verifica presso i luoghi eseguita congiuntamente al tecnico della ***OMISSIS*** ***OMISSIS*** al fine di verificare la conformità di quanto realizzato con quanto autorizzato, sono state chiariti i dubbi richiesti, pertanto lo scrivente può rispondere come segue:

- 1. I confini indicati nella perizia depositata sono diversi da quelli individuati nella perizia integrativa inviata via PEC in data 6.11.2024. In particolare, la perizia depositata riporta*

quale confine Via Tuscolana, diversamente la perizia notificata via PEC riportava come confine Via Anagnina.

Come avevo avuto modo di anticipare verbalmente in occasione della scorsa Udienda il tratto di strada provinciale che costituisce uno dei confini del compendio viene chiamato anche presso il Comune indifferentemente via Tuscolana o via Anagnina in quanto proprio nei pressi del compendio di cui trattasi la via Tuscolana, proseguendo verso Anagni, prende il nome di via Anagnina, In ogni caso non ci sono dubbi riguardo il confine dell'immobile pignorato con questa strada provinciale che ad ogni buon conto indicheremo con SP 215

2. *L'articolo 173 bis, comma 7, disp. att. c.p.c. prevede che: "in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".*

In merito al manufatto interrato che è stato realizzato, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale ha confermato che le opere realizzate e precisamente il piano interrato destinato a parcheggio ovvero garages che si voglia, essendo conforme a quanto riportato nel progetto approvato ed allegato alla P.E. n. 147/2007 (PdC n. 156 del 21/11/2008) attualmente decaduta, non sono opere abusive.

Affinchè detto manufatto sia completamente in regola, l'aggiudicatario dovrà presentare una Scia per il completamento delle opere di finitura e successivamente depositare la Fine dei Lavori. La destinazione d'uso non potrà essere cambiata, rimanendo perciò quella di progetto destinata a parcheggio.

Non rientriamo pertanto nella casistica prevista dall'art 36: quanto realizzato, essendo conforme al progetto allegato alla Concessione Edilizia rilasciata nel 2008 non è abusivo come è scaturito a seguito dei colloqui avuti con il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale il giorno 12 marzo u.s. ed alla successiva verifica di conformità effettuata con apposito ulteriore sopralluogo del 11 aprile eseguito congiuntamente con il Geometra ***OMISSIS*** incaricato dalla ***OMISSIS*** anche sulla scorta delle planimetrie del progetto strutturale depositato presso i competenti Uffici del Genio Civile con Posizione n. 91632/D.

In merito alla applicabilità dell'art 40 sesto comma si significa che non rientriamo nella ipotesi della L. 47/85 in quanto la ragione del credito non è antecedente alla data di entrata in vigore delle tre Leggi vigenti in termini di condono e precisamente la L. 47/85, la L. 724/94 e da ultimo la L. 326/2003, la quale ultima prevede che gli abusi per i quali si poteva procedere a sanatoria dovevano essere stati realizzati alla data del 31.03. 2003.

3. *E' necessario che il CTU fornisca ulteriori precisazioni in tema di "Regolarità edilizia" ed in particolare nella parte in cui viene richiamata la "Pratica Edilizia presso il Comune di Grottaferrata" (cfr. p. 9 perizia integrativa) ai fini di rendere la struttura legittima.*

Come riportato nella risposta al punto precedente l'opera realizzata non viene considerata abusiva dall'Ufficio Tecnico Comunale. Tuttavia questo manufatto dovrà mantenere la destinazione d'uso di garages.

4. Individuare con maggior precisione il valore del costo medio della costruzione realizzata.

Effettivamente il valore della struttura stimato nel precedente supplemento è da considerarsi troppo elevato pertanto viene accolta la prima osservazione dell'Avv. ***OMISSIS***. La nuova stima viene rivista e redatta nel successivo paragrafo.

5. Chiarimenti riguardo al Valore attribuito alla struttura esistente.

Anche per quanto attiene la seconda osservazione, lo scrivente, a seguito dell'ultimo approfondito sopralluogo effettuato scendendo direttamente nel piano interrato, superando con attenzione qualche rischio dovuta alla crescita di arbusti in corrispondenza delle scale di accesso, si è potuto constatare che la struttura realizzata, contrariamente a come appariva a distanza si presenta conservata piuttosto bene anche grazie alla buona qualità del cemento impiegato. In tale situazione ambientale il tempo di vita della struttura stessa ha subito una riduzione contenuta stimabile ad un deprezzamento annuo del 1%.

6. Atti di provenienza mancanti.

Per quanto riguarda i titoli, lo scrivente ha verificato che i Notai ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** non esercitano più la professione di Notaio, pertanto gli atti debbono essere richiesti all'Archivio Notarile di Roma il che comporta costi notevoli (spese vive di 180€ per ogni atto oltre le spese connesse). Lo scrivente ritiene che le trascrizioni possano sopperire al titolo.

OSSERVAZIONI E RISPOSTE

Dopo l'invio della perizia preliminare il procuratore legale del procedente ha esposto le seguenti osservazioni alle quali seguono le risposte:

1. Accatastamento del fabbricato.

In primo luogo, appare opportuno evidenziare come – alla luce dei colloqui con il Comune di Grottaferrata, da cui emergerebbe la non abusività della costruzione in cemento in virtù del Permesso di Costruire n. 156 del 21/11/2008 (non allegato alla perizia) – la perizia faccia riferimento solo al catasto terreni e non al catasto fabbricati.

Effettivamente, contrariamente a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella relazione preliminare del custode, non è stata presentato il tipo mappale con la relativa denuncia di fabbricato in corso di costruzione al Catasto Fabbricati, Tale procedura deve pertanto essere effettuata e se il Giudice ritiene di volermi affidare anche questo incarico, dovrò a mia volta chiedere di potermi avvalere di un consulente Ausiliario in quanto nella mia professione di ingegnere non mi sono mai occupato di Catasto. Questo comporterà l'assegnazione di un fondo spese quantificabile in milleottocento euro.

2. Possibilità di completamento dell'opera.

Inoltre, il CTU ha rilevato come:

- *"Affinché detto manufatto sia completamente in regola, l'aggiudicatario dovrà presentare una Scia per il completamento delle opere di finitura e successivamente depositare la Fine dei Lavori",*
- *salvo subito dopo contraddirsi, affermando che "Esiste una possibilità solo teorica che l'opera potrebbe essere completata nella sua totalità, ma questa possibilità potrebbe essere percorsa solo dal titolare della convenzione ad oggi decaduta, richiedendone la riattivazione in virtù del fatto che la zona era stata inserita all'interno di "Patto Territoriale delle Colline Romane" e il titolare della vecchia convenzione avrebbe ancora titolo. Se invece dovesse cambiare il proprietario, come accadrà, il patto decade".*

Per eliminare ogni dubbio, escludiamo l'ipotesi non realizzabile ovvero che il fabbricato possa essere completato interamente anche con i piani superiori.

Intendevo dire che presentando una Scia l'aggiudicatario potrà ultimare i lavori del parcheggio interrato con il pavimento, gli intonaci e gli impianti come riterrà opportuno, usando i materiali che vorrà.

3. Eccessiva valutazione del fabbricato.

Ancora, il CTU si contraddice nel momento in cui ammette l'eccessività della valutazione originaria "effettivamente il valore della struttura stimato nel precedente supplemento è da considerarsi troppo elevato" salvo poi quantificarlo in € 685.000,00, importo superiore alla precedente valutazione di euro € 535.000,00. Sul punto si invita il CTU a individuare il reale valore del terreno e della costruzione in cemento non ultimata al netto dei costi per il suo completamento ed accatastamento, nonché quant'altro necessario per la vendita all'asta del fabbricato.

Dall'esperienza del sottoscritto C.T.U. si stima che si dovranno sostenere le spese per il completamento dell'opera per ottenere garages commerciabili, e si prende in considerazione un valore medio per i costi di finitura di € 300,00 per mq, salvo che l'aggiudicatario non voglia adottare materiali di pregio:

$\text{mq } 1.222,89 \times € 300,00 = € 366.867,00$ arrotondato a € 350.000,00

Pertanto si ha: € 600.000,00 - € 350.000,00 = € 250.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Duecentocinquantamila/00cent)

VALORE DI MERCATO STIMATO: € 85.000,00 + € 250.000,00 = € 335.000,00 (diconsi in cifra tonda Trecentotrentacinquemila/00cent)

4. Decadenza della Variante Urbanistica al PRG.

Inoltre, si invita il CTU a specificare l'impatto della decadenza della variante urbanistica al PRG che prevedeva di trasformare la zona da Verde Pubblico sulla possibilità di completamento dell'opera e di utilizzo della costruzione come parcheggio.

La decadenza della Variante non influisce sulla presentazione della Scia per il completamento dell'opera in quanto la stessa opera venne realizzata legittimamente. Alla fine avremmo un parcheggio interrato all'interno di una zona con destinazione urbanistica a verde pubblico.

5. Richiesta di documentazione integrativa.

Da ultimo, ove non diversamente ritenuto dal giudice dell'esecuzione, si invita il CTU ad acquisire gli atti di provenienza, i certificati di destinazione urbanistica e le planimetrie del terreno e della struttura non ultimata.



Onestamente credo che il certificato di destinazione urbanistica non occorra in quanto non ci sono dubbi in merito. Le planimetrie del terreno e della struttura non ultimata sono state allegate alla prima perizia tramite il progetto concessionato. Per comodità le allego nuovamente unitamente all'estratto di mappa catastale.

Come già detto credo che siano sufficienti le Trascrizioni degli atti mancanti, in caso contrario occorre acquisirli presso l'Archivio notarile ed anche in questo caso avrei bisogno di un fondo spese quantificabile in ulteriori settecento euro.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Lotto di terreno con superficie pari a mq 15.120,00 sul quale insiste un manufatto completo solo nella struttura portante in c.a. con superficie pari a mq 1.222,89, sito a Grottaferrata (RM) in SP 215 s.n.c., censito al C.T. del suddetto comune al foglio 18 p.lle 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1894, 1895 e 1992

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La stima dei terreni si è basata sui valori agricoli medi dell'ufficio del territorio di Roma (Regione Agraria n. 10 - Colline Litoranee dei Colli Albani - Comuni di: Albano Laziale, Ariccia, Castel Gandolfo, Lanuvio, Colonna, Frascati, Genzano Di Roma, Grottaferrata, Marino, Montecompatri, Monte Porzio Catone, Nemi, Rocca Di Papa, Rocca Priora, Velletri, Lariano, Ciampino) relativi all'anno 2022 (Tab.2), da dove si evince il corrispettivo valore ad Ha delle colture.

REGIONE AGRARIA N°: 10 COLLINE LITORANEE DEI COLLI ALBANI Comuni di: ALBANO LAZIALE, ARICCIA, CASTEL GANDOLFO, LANUVIO, COLONNA, FRASCATI, GENZANO DI ROMA, GROTTAFERRATA, MARINO, MONTECOMPATRI, MONTE PORZIO CATONE, NEMI, ROCCA DI PAPA, ROCCA PRIORA, VELLETRI, LARIANO, CIAMPINO				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	9100			
BOSCO D'ALTO FUSTO	11700			
CANNETO	7600			
CASTAGNETO	28000			
FRUTTETO	49000			
INCOLTO PRODUTTIVO	4000			
ORTO	59000			
ORTO IRRIGUO	73000			
PASCOLO	9300			
PASCOLO ARBORATO	9300			
PASCOLO CESPUGLIATO	9300			
PRATO	34000			
PRATO IRRIGUO	36000			
SEMINATIVO	39000			
SEMINATIVO ARBORATO	39000			
SEMINATIVO IRRIGUO	52000			
ULIVETO	36200			
VIGNETO	60000			

Il lotto di terreno ha destinazione a Vigneto per mq 12.401,00 mentre ha destinazione a Seminativo per mq. 2.719,00.

Per i terreni a destinazione vigneto il valore per Ha è pari ad € 60.000,00 e quindi il corrispettivo Valore del terreno al mq è pari ad € 6,00. Pertanto il valore del terreno è pari a: € 6,00 x mq 12.401,00 = € 74.406,00.

Per i terreni a destinazione seminativo il valore per Ha è pari ad € 39.000,00 e quindi il corrispettivo Valore del terreno al mq è pari ad € 3,90. Pertanto il valore del terreno è pari a: € 3,90 x mq 2.719,00 = € 10.604,10.

Pertanto il Valore del lotto di terreno è pari a: € 74.406,00 + € 10.604,10 = € 85.010,10 arrotondato ad € 85.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Ottantacinquemila/00cent)

La struttura in Cemento Armato presente sul terreno ha una superficie di mq. 1222,89 e una cubatura di mc. 4500,23.

Si prende in considerazione:

il costo medio della struttura portante in cemento esistente viene stimato sommando: 1) il costo effettivo di un metro cubo di cemento gettato in opera pari a 400€/mc per quanto riguarda le opere di fondazione, il solaio di copertura e le pareti perimetrali al valore 2) alla struttura vuoto per pieno.

1. Costo a mc. di cemento armato realizzato = solaio (1.222,89 mq x 0,25) + pareti perimetrali (180,00 ml x 0,30 x 3,00) + pareti interne (100ml x 0,30 x 3,00) + fondazioni (492,00 ml x 1,50 x 1,00) = 305,72 + 145,80 + 72,00 + 738,00 = 1.276 mc. pertanto:
mc. 1300 x 400€/mc = 520.000,00 €
2. Valore della struttura vuoto per pieno (4500,23 mc x 40 €/mc) = € 180.009,20 arrotondato a € 180.000,00

Valore stimato complessivo della struttura: (€ 520.000,00 + € 180.000,00) = € 700.000,00

La struttura è stata costruita nel 2009 pertanto viene deprezzata di un 1% per ogni anno esposto alle intemperie.

DEPREZZAMENTO			
Anno	Valore	Percentuale	Valore deprezzato
2010	700 000,00 €	1,00%	693 000,00
2011	693 000,00 €	1,00%	686 070,00
2012	686 070,00 €	1,00%	679 209,30
2013	679 209,30 €	1,00%	672 417,21
2014	672 417,21 €	1,00%	665 693,03
2015	665 693,03 €	1,00%	659 036,10
2016	659 036,10 €	1,00%	652 445,74
2017	652 445,74 €	1,00%	645 921,29
2018	645 921,29 €	1,00%	639 462,07
2019	639 462,07 €	1,00%	633 067,45
2020	633 067,45 €	1,00%	626 736,78
2021	626 736,78 €	1,00%	620 469,41
2022	620 469,41 €	1,00%	614 264,72
2023	614 264,72 €	1,00%	608 122,07

2024	608 122,07 €	1,00%	602 040,85
2025	602 040,85 €	1,00%	596 020,44



Valore della struttura attualizzato ad oggi = € 596.020,44 arrotondato a € 600.000,00

Dall'esperienza del sottoscritto C.T.U. si stima che si dovranno sostenere le spese per il completamento dell'opera per ottenere garages commerciabili, e si prende in considerazione un valore medio per i costi di finitura di € 300,00 per mq, salvo che l'aggiudicatario non voglia adottare materiali di pregio:

mq 1.222,89 x € 300,00 = € 366.867,00 arrotondato a € 350.000,00

Pertanto si ha: € 600.000,00 - € 350.000,00 = € 250.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Duecentocinquantamila/00cent)

VALORE DI MERCATO STIMATO: € 85.000,00 + € 250.000,00 = € 335.000,00 (diconsi in cifra tonda Trecentotrantacinquemila/00cent)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Lotto di terreno con struttura in C.A.  Grottaferrata (RM) - SP 251	Terreno: 15120,00 mq	5,62 €/mq	€ 85.000,00	100,00% 	€ 335.000,00
	Struttura: 1222,89 mq	204,43 €/mq	€ 250.000,00		
Valore di stima:					€ 335.000,00

Lo scrivente dopo aver preso atto delle osservazioni, riassume le seguenti conclusioni:

- La strada provinciale che confina con il lotto di terreno a Nord è la SP 215;
- Il manufatto interrato è conforme a quanto riportato nel progetto approvato ed allegato alla P.E. n. 147/2007 (PdC n. 156 del 21/11/2008) attualmente decaduta, perciò NON trattasi di opere abusive. Affinchè detto manufatto sia completamente in regola, l'aggiudicatario dovrà presentare una Scia per il completamento delle opere di finitura e successivamente depositare la Fine dei Lavori. La destinazione d'uso non potrà essere cambiata, rimanendo perciò quella di progetto destinata a parcheggio;
- La stima è stata ricalcolata in base ai nuovi dati reperiti con un nuovo sopralluogo approfondito.

Assolto il mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 21/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pennacchi Vincenzo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Piena proprietà di un lotto di terreno con superficie pari a mq 15.120,00 sul quale insiste un manufatto completo solo nella struttura portante in c.a. con superficie pari a mq 1,222,89, sito a Grottaferrata (RM) in SP 215 s.n.c., censito al C.T. del suddetto comune al foglio 18 p.lle 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1894, 1895 e 1992

A seguito di un nuovo sopralluogo effettuato in data 11/10/24 (come verbale di sopralluogo allegato) si è potuto appurare che sul lotto insiste la fondazione e tutto il piano seminterrato di un edificio per il quale è stata fatta domanda per permesso di costruire al Comune di Grottaferrata (Pratica Edilizia 147/2007) e rilasciato Permesso di Costruire n. 156 del 21/11/2008

Alla data del sopralluogo, nel lotto non sono presenti colture ma solo alcune alberature spontanee

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. del Comune di Grottaferrata (RM) il terreno oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA F1 - Verde Pubblico" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione:

"Per verde pubblico si intendono i parchi, i giardini, i boschi, le alberature o spazi verdi che costituiscono ambienti definiti di uso pubblico e devono essere considerati elementi di bellezza del paesaggio e come tali non possono essere alterati, modificati, distrutti o alterati. In questa zona è vietata qualsiasi costruzione salvo piccoli edifici precari di pubblica utilità (Chioschi - Bar)."

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A30 Foglio 388: "Paesaggio degli insediamenti urbani", "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione", "Paesaggio Naturale", "Paesaggio Agrario di rilevante valore", "Paesaggio Naturale di continuità" e "Fascia di rispetto delle coste marine lacuali e dei corsi d'acqua;
- TAV B30 Foglio 388: "Rispetto linee archeologiche", "Rispetto punti archeologici", "Fascia rispetto (Valle Molare)", "Aree archeologiche", "Beni d'insieme" e "Boschi RM".

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 400/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Lotto di Terreno con struttura in C.A.			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - Via SP 215 s.n.c.		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Identificato al catasto Terreni: - Fg. 18, Part. 1887, Qualità Vigneto; - Fg. 18, Part. 1888, Qualità Vigneto; - Fg. 18, Part. 1889, Qualità Vigneto; - Fg. 18, Part. 1890, Qualità Vigneto; - Fg. 18, Part. 1891, Qualità Vigneto; - Fg. 18, Part. 1892, Porz. AA, Qualità Seminativo; - Fg. 18, Part. 1892, Porz. AB, Qualità Vigneto; - Fg. 18, Part. 1894, Qualità Vigneto; - Fg. 18, Part. 1895, Qualità Seminativo; - Fg. 18, Part. 1992, Porz. AA, Qualità Seminativo; - Fg. 18, Part. 1992, Porz. AB, Qualità Vigneto.	Superficie	Terreno: 15120,00 mq Struttura in c.a.: 1222,89 mq
Stato conservativo:	Sui terreni insiste la fondazione e tutto il piano seminterrato completo nelle opere strutturali di un edificio per il quale è stato rilasciato permesso di costruire dal Comune di Grottaferrata n. 156 del 21/11/2008. La struttura si presenta in un buon stato conservativo nonostante sia esposta alle intemperie ed è completa solo delle parti strutturali al piano seminterrato consistenti in pilastri, pareti, travi e solaio di calpestio del piano terra in predalles, allo stato grezzo.		
Descrizione:	A seguito di un nuovo sopralluogo effettuato in data 11/10/24 (come verbale di sopralluogo allegato) si è potuto appurare che sul lotto insiste la fondazione e tutto il piano seminterrato di un edificio per il quale è stata fatta domanda per permesso di costruire al Comune di Grottaferrata (Pratica Edilizia 147/2007) e rilasciato Permesso di Costruire n. 156 del 21/11/2008 Alla data del sopralluogo, nel lotto non sono presenti colture ma solo alcune alberature spontanee		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		